SECRETARIO :

EXPEDIENTE :

ESCRITO : 01

CUADERNO : Principal

SUMILLA : TERCERIA DE PROPIEDAD

SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO ESPECIALIZADO EN LO CIVIL

MARÍA CRISTINA ARAUJO AQUINO identificada con D.N.I. N° XXXXXXXX, de estado civil soltera y con domicilio en XXXXXXXXX, distrito de Cerro Colorado, departamento de Arequipa; señalando domicilio procesal en XXXXXXXXXX distrito de José Luis Bustamante y Rivero, con casilla electrónica XXXX; a Ud. Respetuosamente digo:

Invocando interés y legitimidad para obrar, interpongo demanda de **TERCERIA EXCLUYENTE DE PROPIEDAD,** exponiendo del modo siguiente:

1. PETITORIO. -

Interpongo demanda de **TERCERÍA DE PROPIEDAD** para qué se suspenda el proceso y disponga el **levantamiento de la medida cautelar de embargo en forma de inscripción recaída en el inmueble de mi propiedad ubicado en** Estadio Sur 110 Departamento 10, IV Centenario, distrito del Cercado, inscrito en la Partida Registral N° 01118742, Registro de Predios de la Zona Registral N° XII Sede Arequipa, **hasta por la suma de S/ 60,000.00 (sesenta mil soles), dispuesta por Resolución Judicial 01** de **fecha 02 de junio del 2017,** expedida por el **Cuarto Juzgado Especializado en lo Civil, Expediente N° 00848-2020-17-0401-JR-CI- 04,** Obligación de Dar Suma de Dinero, interpuesta por Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Arequipa, representada por su apoderado, Ángel Augusto Mejía FARFAN, en contra **de** Miguel Eric Zegarra López como demandado, **medida cautelar inscrita en el asiento N° D00002 de la Partida N° 01118742, de Propiedad Inmueble de Arequipa,** con fecha 2S de diciembre del 2020.

PRETENSIÓN ACCESORIA. -

Solicito se reconozca mi derecho de propiedad respecto de los

derechos del bien Inmueble signado Estadio Sur 110 Departamento 10, IV Centenario, distrito del Cercado, inscrito en la Partida Registral N° 01118742, Registro de Predios de la Zona Registral N° Xll Sede Arequipa.

II. NOMBRE Y DIRECCIÓN DE LOS DEMANDADOS. -

1. **CAJA MUNICIPAL DE AHORRO Y CREDITO DE AREQUIPA,** debidamente representada por ANGEL AUGUSTO VARGAS FARFAN, a quien se le deberá de notificar en XXXXXXXXXX, provincia y departamento de Arequipa.

2. **MIGUEL ERIC ZEGARRA LÓPEZ,** con domicilio en XXXXXXXXXXX, distrito del Cercado provincia y departamento de Arequipa, demandado en el proceso principal,

III. OPORTUNIDAD. -

El Artículo 534 del CPC establece que "La tercería de propiedad puede interponerse en cualquier momento antes que se inicie el remate del bien." En el presente caso, la tercería se interpone antes de que se remate el bien de mi propiedad.

IV. HECHOS EN QUE SE FUNDA EL PETITORIO.

1. Con el demandado **Miguel Eric Zegarra** López celebré un contrato de mutuo el 15 de abril del 2017 por la suma de S/. 50.000.00 (Cincuenta mil nuevos soles) para que sea pagado en diez armadas, sin embargo nunca se llevó a cabo dicho pago, por lo que en virtud de la mencionada deuda es que procedimos a celebrar un **CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS respecto a los derechos que tenía sobre el bien** inmueble ubicado en la dirección; de Estadio Sur 180, Departamento 10, IV Centenario, distrito del Cercado, inscrito en la Partida Registral N° 01118742, dicho contrato se firmó el 10 de marzo del 201S, el mismo que en su momento iba a ser elevado a escritura pública y dadas las circunstancias no se hizo en su oportunidad.
2. A fin de asegurar mis derechos adquiridos producto del CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS celebrado con el demandado don Miguel Eric Zegarra López es que recurrí al Centro de Conciliación "PAZ Y AMISTAD", con el fin precisamente de llegar a un acuerdo conciliatorio

con el demandado antes mencionado y a fin de poder garantizar la deuda contraída por su persona, es así que el 17 de mayo del año 2018, se llevó a cabo el Acta de Conciliación N° 072-2018 bajo el Expediente N° 099-2018 llevando a cabo el Acuerdo Conciliatorio Total en los siguientes términos:

- **Se reconoce que don Miguel Eric Zegarra López y María Cristina Choquchuanca Parí, que habiendo celebrado un contrato privado de Cesión de Derechos de fecha** 10 de marzo del 2018 respecto a la obligación adeudada y ante su incumplimiento se celebró el contrato en mención con lo que se cancelaba el total de la deuda, es decir los S/ 50.000.00 soles más los intereses correspondientes, otorgándoseme la titularidad de los derechos que le corresponden al demandado respecto es decir el 50% de derechos de propiedad del inmueble Estadio Sur 110 Departamento 10, TV Centenario, distrito del Cercado, inscrito en la Partida Registral N° 01118742, Registro de Predios de la Zona Registral N° XII Sede Arequipa.
- A pesar del transcurso del tiempo desde la fecha de celebración del contrato de Cesión de Derechos es decir desde el 10 de marzo del 2018 no se ha podido ejecutar su cumplimiento por lo que ambas partes nos comprometimos a celebrar la Escritura Pública por Cesión de Derechos, que debería de otorgar el demandado respecto a sus derechos que le corresponden sobre el bien inmueble ubicado en la dirección de Estadio Sur 110, Departamento 10, IV Centenario, distrito del Cercado, inscrito en la Partida Registral N° 01118742. en el plazo de 18 meses.

3. Sin embargo ante la negativa del demandado y por las coyunturas vividas producto dela pandemia es que hasta la actualidad no se ha celebrado y ejecutado los acuerdos del acta de conciliación, pues mis derechos están plenamente vigentes ya que mi persona es la actual propietaria del 50% de derechos de propiedad del inmueble Estadio Sur 110 Departamento 10, IV Centenario, distrito del Cercado, inscrito en la Partida Registral N° 01118742, Registro de Predios de la Zona Registral N° XII Sede Arequipa, pues he adquirido dichos derechos de propiedad

con fecha 10 cíe marzo del 2018, mediante contrato de trasferencia de derechos.

4. Ocurre señor Juez que recientemente me he enterado de la medida cautelar de embargo, que viene siguiendo el demandante CAJA MUNICIPAL DE AHORRO Y CREDITO DE AREQUIPA, respecto a los derechos que supuestamente tiene don Miguel Eric Zegarra López del bien inmueble de mi propiedad.
5. Debo indicar señor Juez que los derechos de propiedad de dicho inmueble la recurrente lo adquirió en el año 2018, mucho antes de la interposición de la medida cautelar de embargo que pesa sobre el bien inmueble de mi propiedad.
6. El bien jurídico objeto de la tutela jurisdiccional por la presente demanda de tercería excluyente de propiedad, lo constituye el bien inmueble de mi propiedad que ha sido afectado por la medida cautelar en forma de inscripción, derecho de propiedad que está sustentado con el Acta de Conciliación N° 072-2018 bajo el Expediente N° 099-2018 llevando a cabo el Acuerdo Conciliatorio Total, por lo que **debe de ser protegido y excluido el proceso judicial de obligación de dar suma de dinero interpuesto por el codemandado, Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Arequipa, DISPONIENDO EL LEVANTAMIENTO DE LA MEDIDA CAUTELAR DE EMBARGO EN FORMA DE INSCRIPCIÓN,** evitándose así la ejecución forzada mediante el remate o la adjudicación si fuera el caso del bien inmueble de mi propiedad.

7. El presente caso en aplicación del derecho común el que informa que los bienes que deben ser materia de un embargo son los bienes del deudor, y siendo que, con el codemandado, Miguel Eric Zegarra López, celebFARFAN el contrato de cesión de derechos y posterior acta de conciliación N° 072- 2018, la legítima propietaria de dicho bien es el recurrente.
8. Debe tenerse en cuenta el VII Pleno Casatorio Civil recaído en la Casación N° 3671-2014-LIMA "1.

> "E/i *los procesos de tercería de propiedad que involucren bienes inscritos debe considerarse de conformidad con lo dispuesto en ¡a segunda parte del artículo 2022, del código civil en concordando con los artículos 949* r *1219 inciso 1 del mismo cuerpo legal, que el derecho de propiedad del tercerista es oponible a! derecho del acreedor embargante, siempre que dicho derecho real quede_ acreditado, mediante documento de fecha cierta, más antigua que la inscripción del embargo respcctivo.3.El juez de primera instancia de oficio "fl(l vez que sea admitida la demanda deberá velar por*

la legalidad de la certificación de la fecha cierta del documento que presente el tercerista. Para tal fin podrá oficiar al notario, juez y/o funcionario que haya emitido tal certificación a efectos de que informe sobre la autenticidad o falsedad de la misma".

Dentro de este contexto, solicito se declare fundada la presente demanda.

V. FUNDAMENTACION JURIDICA:

El Art. I del Título Preliminar del C.P.C. nos concede el derecho a la tutela jurisdiccional efectiva para el ejercicio o defensa de nuestros derechos, con sujeción al debido proceso.

El Art, 534 del C.P.C. me ampara para interponer la presente demanda hasta antes de producirse el remate, por lo que vuestro Despacho se servirá disponer el trámite correspondiente a mi demanda de Tercería de propiedad.

El Art. 533 del C.P.C. que señala que la tercería se entiende con el demandante y demandado y sólo puede fundarse en la propiedad de los bienes afectados por medida cautelar, el Art. 534 del mismo cuerpo legal establece la oportunidad de interponerse tercería, y el Art. 536 del C.P.C. dispone la suspensión de la ejecución.

El artículo 533 del Código Procesal Civil establece como requisito para interponer la tercería de propiedad que ésta se base "en la propiedad de los bienes afectados

judicialmente por la medida". Tal derecho debe acreditarse -en orden a su admisibilidad- "con documento público o privado de fecha cierta", tal como manda el primer párrafo del numeral 535 del acotado cuerpo legal.

VI. MONTO DEL PETITORIO:

Por la naturaleza de la pretensión el monto es Inapreciable en dinero.

VII. VIA PROCEDIMENTAL:

¡Corresponde tramitarse mediante proceso Abreviado, según lo previsto en el Inc. 5 del Art. 486 de! C.P.C.

VIII. MEDIOS PROBATORIOS.

1. **CONTRATO DE MUTUO** de fecha 15 de abril del 2017, con lo que se prueba la deuda adquirida por don **Miguel Eric Zegarra López a** favor de la recurrente.
2. **CONTRATO DE CESIÓN DE DERECHOS** de fecha 10 de marzo del 2018, con lo que acredito la fecha exacta de la adquisición de los derechos de dicho inmueble.
3. **Acuerdo Conciliatorio Total** de fecha 17 de mayo del año 2018, que contiene el Acta de Conciliación N° 072-2018, bajo el Expediente N° 099-2018 llevando a cabo ante el Centro de Conciliación "PAZ Y AMISTAD", con lo que se prueba que el demandado **Miguel Eric Zegarra** López me otorga todos sus derechos del bien de su propiedad es decir el 50% de derechos de propiedad del inmueble Estadio Sur 110 Departamento 10, IV Centenario, distrito del Cercado, inscrito en la Partida Registral N° 01118742, Registro de Predios de la Zona Registral N° XII Sede Arequipa,

IX. ANEXOS:

I.A. Copia de mi DNI.

I.B. Original del contrato de mutuo de fecha 15 de abril del 2017

I.C. Original del contrato de cesión de derechos de fecha 10 de marzo del 2018.

I.D. Acuerdo Conciliatorio Total de fecha 17 de mayo del año 2018.

I.E. Arancel por ofrecimiento de pruebas. Cédulas de notificación.

POR LO EXPUESTO:

A UD. pido admitir a trámite la presente demanda.

Arequipa,